



## **Kulturstandort Mühlacker 2015**

**Vorstellung  
Ergebnis Machbarkeitsstudie**

**Gemeinderatssitzung, 7.6.2011**



# Machbarkeitsstudie

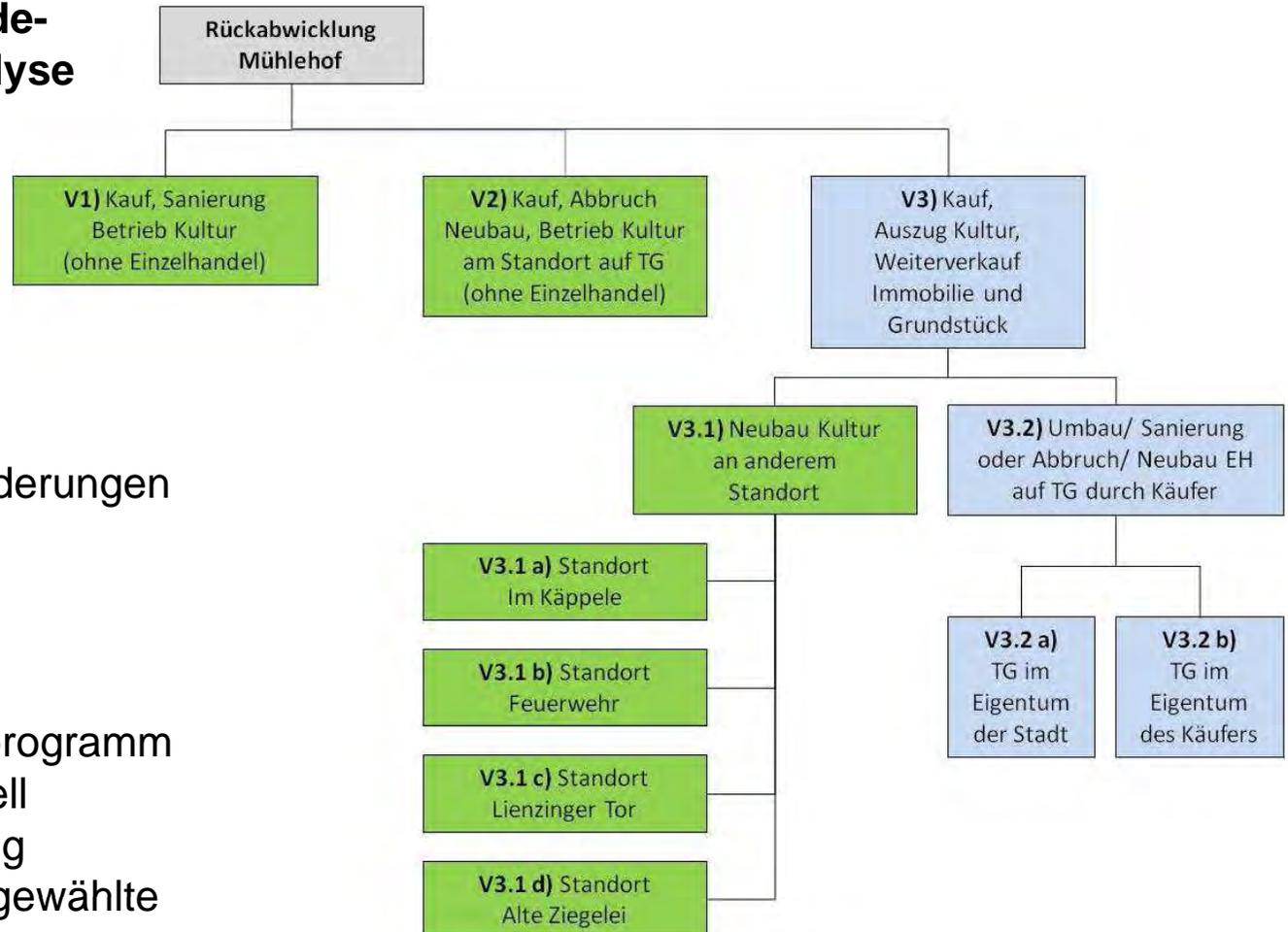
## Umfang der Untersuchung

### I. Baufachliche und gebäude-technische Bestandsanalyse

- kurzfristige Investitionen zur Betriebssicherung
- mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen zum Betriebserhalt
- langfristige Anpassung an veränderte Nutzeranforderungen

### II. Neubauvarianten

- Funktionsschema
- projektspezifisches Raumprogramm
- Flächen- und Kubaturmodell
- Investitionskostenschätzung
- Bebauungsstudien für ausgewählte Standorte



# Fazit Bestandsanalyse

## Kosten

- kurzfristige Investitionen zur **Betriebssicherung**  
(0 – 12 Monate) einmalig **145 T€brutto** (ohne Planungskosten)
- Instandhaltungsmaßnahmen zum **Betriebserhalt**  
(13 – 48 Monate) p.a. **107 T€brutto** (ohne Planungskosten)
- **Generalsanierung** und Anpassung an Nutzeranforderungen  
(ab dem 49. Monat) **ca. 30 Mio. €brutto** (inkl. Planungskosten)

# Fazit Bestandsanalyse

## kurzfristige Maßnahmen bis ca. 1 Jahr

- **Großer und kleiner Saal sowie Foyer** sofern keine geänderten Anforderungen an Nutzung und Optik sind derzeit keine größeren Kosten absehbar; Minimalaufwand für Überholung Steinbeläge Foyer, Parkett und Zuschauerpodeste Säle
- Bei Eingriffen und Änderungen müssen ggf. neue Vorschriften angewendet werden
- Nutzungsbereich **Finanzamt** geringe Maßnahmen zur Abdichtung (Wassereintritt) und Optikverbesserung im Treppenhaus sinnvoll
- Bei den **Haustechnikgewerken** sind aktuell keine kostenträchtigen Maßnahmen erkennbar
- Erneuerung Hebeanlage, Thermostatventile, Fluchtwegsbeschilderung und FI-Schutzschalter wird empfohlen
- es muss auf Grund des Alters von rund 30 Jahren aber mit Störungen und Problemen bei Ersatzteilen gerechnet werden

# Fazit Bestandsanalyse

## mittelfristige Maßnahmen im Zeitraum 1 bis 4 Jahre

- Sanierung der **Aussentreppen** mit den Betonabplatzungen, verschiedene Geländer und Handläufe im Aussenbereich Roststellen prüfen / anstreichen / reparieren
- ggf. Überprüfung der Treppen durch einen **Statiker**
- Analog Befestigung Pflanztröge durch Statiker prüfen
- **Großer und kleiner Saal sowie Foyer** keine größeren Kosten absehbar sofern keine geänderten Anforderungen an Nutzung, Optikverbesserungen an Wänden, decken und Böden, z.B. Steinbeläge Foyer
- Kleine Tiefgarage (Mühlehof) evtl. Anstrich, Beschichtung, Beleuchtung
- Bei den **Haustechnikgewerken** sind auch mittelfristig keine kostenträchtigen Maßnahmen erkennbar - es muss auf Grund des Alters von rund 30 Jahren aber mit Störungen und Problemen bei Ersatzteilen gerechnet werden

# Fazit Bestandsanalyse

## mittelfristige Massnahmen über 4 Jahre hinaus

- Es muss auf Grund des Alters von dann über 35 Jahren mit zunehmenden Störungen und plötzlichem **Totalausfall** gerechnet werden
- Die haustechnischen Anlagen, Rohre und Leitungsnetze müssen sukzessive **vollständig erneuert** werden
- als Folge davon auch **Eingriffe in die Bausubstanz** erforderlich - es muss damit gerechnet werden, dass neue Vorschriften umgesetzt werden müssen und **Bestandschutz entfällt**
- **Urheberrecht muss geprüft werden**
- **Einhaltung EnEV:** Fenster, Fassaden, Dächer müssen saniert und energetisch verbessert werden - aufgrund der komplexen Gebäudeform nicht einfach realisierbar
- **Einhaltung Versammlungsstättenverordnung:** Brandschutz, Fluchtwege müssen nach aktuellen Regelungen gewährleistet werden

# Fazit Bestandsanalyse

## Szenario Ladeneinbau

- Sanierung Ladeneinheit mit ca. **400 m<sup>2</sup>**,
- Übernahme durch **Textilgeschäft** (geringe technischen Anforderungen, angemessene Anforderungen an Innenraumgestaltung)
- bei der Wiederinbetriebnahme einer Ladeneinheit muss die gesamte Passage funktionsfähig hergestellt werden,
- **ggf. Entfall Bestandsschutz für den gesamten Gewerbebereich**
- Sanierung Laden 212 T€ netto
- resultierende Miete **8,80 € netto/m<sup>2</sup>** (Laufzeit 5 Jahre - ohne Planungs-, Betriebskosten, Ansatz für Wert Gebäudesubstanz, MWST)
- Sanierung Ladenpassage 175 T€ netto
- resultierende Miete beim ersten und ggf. einzigen Mieter **16,10 € netto/m<sup>2</sup>**,
- bei Umlage auf zwei Mieter Miete 12,50 € netto/m<sup>2</sup>.
- **realistisch durchsetzbare Miete 7 € netto/m<sup>2</sup>**

Maßnahmen	Aufwand p.a.
<b>Gebäudesubstanz Laden</b>	<b>135.000 €</b>
- Alte Fläche entrümpeln	
- Fläche entkernen	
- Neuer Bodenbelag / Estrich	
- Neue Decken	
- Innenwände / Schaufenster	
- Herstellen Nebenräume	
<b>Gebäudetechnik HLS Laden</b>	<b>55.000 €</b>
- 3 WCs für Damen und Herren sowie Personal + Teeküche (Anschluss an vorh. Verteilnetz)	
- Heizkörper und Verrohrung (Anschluss an vorh. Verteilnetz)	
- Lüftungsanlage (4-facher Luftwechsel, o. Klimatisierung, Regelung und Kanälen aus Lüftungszentrale	
<b>Gebäudetechnik EL Laden</b>	<b>22.000 €</b>
- Neuinstallation (Anschluss an vorh. Verteilnetz)	
- Beleuchtung	
<b>Summe Revitalisierung Ladeneinheit 400 m<sup>2</sup></b>	<b>212.000 €</b>
<b>Übergeordnet für Ladenpassage</b>	<b>175.000 €</b>
- Herrichten Passage (Decke, Boden, Wandflächen, Schaufenster)	
- Zugangstüren erneuern	
- Beleuchtung	
<b>Summe € netto</b>	<b>387.000 €</b>
<b>Summe € brutto (ohne ggf. erf. Planungskosten)</b>	<b>461.000 €</b>

# Fazit Bestandsanalyse

## Szenario Jugendhaus

Als Jugendhaus unterliegen die Räume der **Versammlungsstättenverordnung**.

- Größe und Personenzahl definieren den Standard der erforderlichen Maßnahmen für **Brandschutz und Entfluchtung** (Schwellenwerte z.B. 199 Pers. 200 bzw. 400 m<sup>2</sup>)
  - Für Fluchtwege sind die notwendigen baulichen Eingriffe **ohne konkrete Planung nicht abschätzbar**.
  - **Raumprogramm** ist nicht klar definiert. Räume wie Küche, Werkstätten etc. erschweren die Anforderungen zusätzlich, entsprechende **Sanitärräume** sind dazu in ausreichender Zahl erforderlich.
- Im Vergleich zur Sanierung als Ladeneinheit muss demnach für die Integration des Jugendhauses bei gleicher Größe von **deutlich höheren Kosten** ausgegangen werden
- Eine Refinanzierung über Mieteinnahmen ist nicht gegeben.
- **Auch hier ist der Erhalt des Bestandsschutzes fraglich – und die eventuell aus dem Entfall resultierenden Maßnahmen unklar**

# Fazit Neubauvarianten

## Raumprogramm - wesentlichen Vorgaben von Verwaltung und VHS

für den großen Saal:

- 600 Zuschauer in Reihenbestuhlung
- 800 Zuschauer in Reihenbestuhlung durch Öffnung in das Foyer
- vorwiegend musikalische Veranstaltungen
- Tageslichtbezug

für den kleinen Saal:

- 150 Zuschauer in Reihenbestuhlung
- für kleinere Gruppen teilbar in 2 Einheiten
- vorwiegend für Kongressnutzung und Tagungen (Sprachveranstaltungen)
- Tageslichtbezug

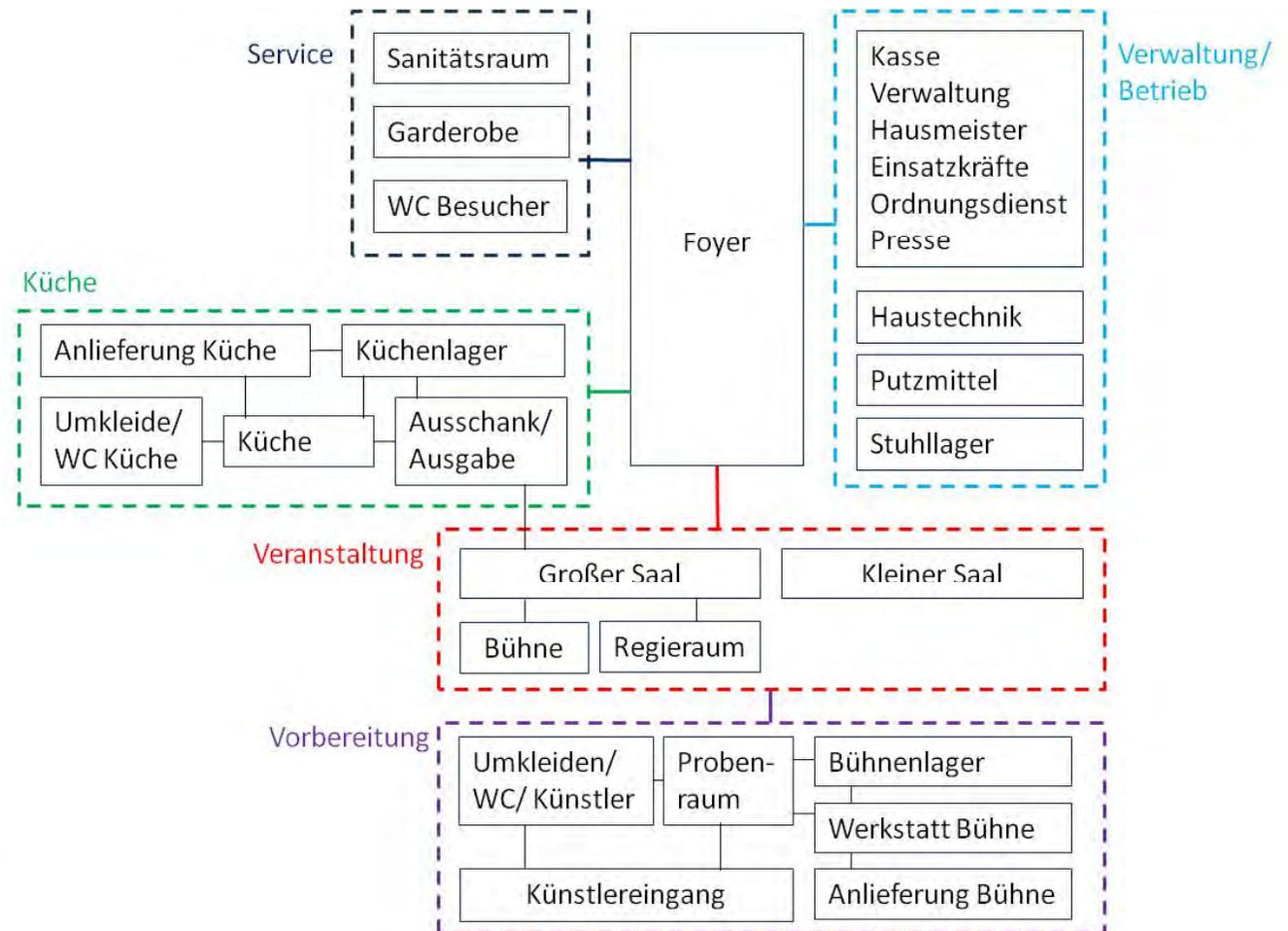
nach Zuordnung von Verkehrs-, Technik- und Konstruktionsflächen resultieren **ca. 2.180 m<sup>2</sup>** Brutto-Grundfläche, **12.970 m<sup>3</sup>** Brutto-Rauminhalt und eine durchschnittliche Höhe von **ca. 6 m**.

Nach VwV Stellplätze 2003 müssen **90-100 Stp** nachgewiesen werden.

# Fazit Neubauvarianten

## Funktionsschema

- Zusammengefasste Bereiche gruppieren sich um das Foyer als zentrale Schaltstelle.
- Für den Großteil der Flächen ist funktional und aus Gründen der Behindertengerechtigkeit eine Anordnung auf einer Ebene sinnvoll.
- Diese Räume liegen im Erdgeschoss, ggf. kann dieses gegenüber dem Außenniveau leicht erhöht sein.
- Vorbereitungsbereiche und die Haustechnik-räume können ohne funktionale Einbußen vom Foyer abgetrennt hinter der Bühne und im Ober- oder Untergeschoss platziert werden.



# Fazit Neubauvarianten

## Investitionskostenschätzung

Kostengruppen			
Herrichten / Erschließen	KGR 200	T€ netto	59
Baukonstruktion / Ausbau	KGR 300	T€ netto	2.825
Haustechnische Anlagen	KGR 400	T€ netto	970
<b>Summe KGR 300 + 400</b>		T€ netto	<b>3.853</b>
<b>Kennwert KGR 300+400/BGF</b>		€/m <sup>2</sup>	<b>1.809</b>
Außenanlagen ohne Stellplätze	KGR 500	T€ netto	243
Ausstattung (Möblierung/ Bühnentechnik)	KGR 600	T€ netto	860
Baunebenkosten	KGR 700	T€ netto	1.090
<b>Summe KGR 200 - 700</b>		T€ netto	<b>6.046</b>
MWST		19%	1.149
<b>Summe KGR 200 - 700</b>		T€ brutto	<b>7.195</b>
<b>Kennwert KGR 200-700/BGF</b>		€/m <sup>2</sup>	<b>3.378</b>

- Kennwert BKI für Gemeindezentren (hoher Standard) liegt im Mittel bei ca. 1.430 € netto / m<sup>2</sup> für Kostengruppe 300 + 400 (bezogen auf 2010)
- Kennwert BKI für Theatergebäude liegt im Mittel bei ca. 1.930 € netto / m<sup>2</sup> für Kostengruppe 300 + 400 (bezogen auf 2010)
- Kennwert D&S für Vergleichsprojekt Stadthalle (hoher Standard) liegt bei ca. 3.300 € netto / m<sup>2</sup> für Kostengruppe 200 - 700 (indiziert auf 2011)

## Zusammenfassung

Variante:	Sanierung, Betrieb Kultur (ohne Einzelhandel)	Abbruch, Neubau Kultur am Standort Mühlehof (ohne Einzelhandel)	Neubau Kultur Standort „Am Käppele“	Neubau Kultur Standort Feuerwehr	Neubau Kultur Standort Lienzinger Tor	Neubau Kultur Standort „Alte Ziegelei“
Lageplan:						
Städtebauliche Eignung:	Fläche ist besser geeignet für Einzelhandel und Dienstleistung (Belegung Kelterplatz)	Fläche ist besser geeignet für Einzelhandel und Dienstleistung (Belegung Kelterplatz)	Städtebauliche Einbindung schwierig; keine repräsentative Lage	Repräsentative Lage; gute Wahrnehmbarkeit und Erreichbarkeit	Repräsentative Lage; Standort etwas abseits vom Zentrum; gute Erreichbarkeit	Lage wenig repräsentativ, Flächen sind besser geeignet für Einzelhandel oder Feuerwehr
Funktionalität:	Funktionalität für Veranstaltungsbetrieb nur noch bedingt gegeben; Mischnutzung funktioniert zur Zeit nicht	Grundriss wird durch Statik Tiefgarage evtl. negativ beeinflusst	Schmaler Grundstückszuschnitt, Nachteil für Raumanordnung	Wirtschaftliche Flächenausnutzung möglich	Wirtschaftliche Flächenausnutzung möglich	Wirtschaftliche Flächenausnutzung möglich
Stellplätze:	Tiefgaragenplätze vorhanden	Tiefgaragenplätze vorhanden	Stellplätze oberirdisch bei Sporthalle ausreichend vorhanden	Stellplätze oberirdisch bei Sporthalle vorhanden; vorhandene Tiefgarage fußläufig erreichbar	2/3 auf Grundstück nachweisbar; Zusatzkosten in Höhe von 480.000 EUR; Rest Stp-Anlage Bahnhofsgelände	100 neue oberirdische Stellplätze nötig; Kosten ca 750.000 EUR
Gesamtkosten:	Ca. 30 Mio. € brutto	Ca.8,4 Mio. € brutto (inkl. Abbruch) Ohne Stellplätze	Ca.7,3 Mio. € brutto (inkl. Abbruch) Ohne Stellplätze	Ca.7,33 Mio. € brutto (inkl. Abbruch) Ohne Stellplätze	Ca.7,7 Mio. € brutto (ohne Abbruch) Inkl. Herstellung Stellplätze	Ca.7,95 Mio. € brutto (ohne Abbruch) Inkl. Herstellung Stellplätze; VORSICHT ALTLASTEN?

# Zusammenfassung

## Vermarktung Großer Saal

Hemmnisse bei der Vermarktung des jetzigen Großen Saals für „externe“ Veranstaltung wie Tagungen, Kongresse etc.

- Raumzuschnitt:** Raumhöhe und fehlenden Teilbarkeit nicht gegeben, Veranstaltungen mit bis zu 150 Personen können hier nicht statt finden.
- Tageslicht:** für Vortragsveranstaltungen eignen sich Räume mit Außenbezug besser.
- feste Podeste:** flexible Bestuhlung ohne Podeste besser möglich, ansteigenden Bestuhlung über mobile Podeste sinnvoller herzustellen.
- Bühne:** nur wenige Veranstaltungstypen benötigen diese Höhe und Größe der Bühne, die technischen / betriebliche Anforderungen einer Mittelbühne sind wirtschaftlich nicht sinnvoll.

**Auf diese Aspekte kann bei einer Neubauplanung gezielt Rücksicht genommen werden.**